

广东炬申物流股份有限公司 关于子公司竞得土地租赁权进展的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、交易概述

广东炬申物流股份有限公司全资子公司广东炬申仓储有限公司（以下简称“炬申仓储”）在佛山市公共资源交易信息化综合平台竞得了关于佛山市南海区丹灶镇盛昌路南侧地块租赁权，于2024年7月29日和佛山市南海区丹灶产业开发集团有限公司签订了《成交确认书》。具体内容详见2024年7月30日于《中国证券报》《证券时报》《证券日报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）披露的《关于子公司竞得土地租赁权的公告》。

二、进展情况

2024年8月1日，公司按规定与佛山市南海区丹灶产业开发集团有限公司签订了《建设用地使用权租赁合同书》。

三、租赁合同主要内容

甲方(出租方):佛山市南海区丹灶产业开发集团有限公司

乙方(承租方):广东炬申仓储有限公司

(一) 租赁物基本情况

1、租赁位置、面积：本合同项下的租赁宗地位于佛山市南海区丹灶镇盛昌路南侧地块，租赁宗地总面积为45808.15平方米，折合约68.71亩。

2、租赁期限：本合同项下租赁宗地使用权的租赁期限为2024年8月1日起至2051年8月9日止(按公历计算，以下同)。

3、土地使用权租金、递增情况及支付方式：

(1) 土地使用权租金和递增情况：租赁宗地的起始土地使用权租金为47,000元/亩/年，租赁期内每三年为一个周期，每周期土地使用权租金在上一周期的基础上递增10%，租赁期内租金总额13,174.72万元。

(2) 租金支付方式：租金实行先缴交后使用的原则，租金缴交周期为每半年一

缴。乙方须在合同签订之日起10日内一次性缴清2024年度（2024年8月1日起至2024年12月31日）土地使用权租金，2025年上半年（2025年1月1日起至2025年6月30日）租金须于2024年12月1日前一次性缴清，2025年下半年（2025年7月1日起至2025年12月31日）租金须于2025年6月1日前一次性缴清，如此类推。如乙方未能在上述规定的时间缴清土地使用权租金，甲方有权按乙方拖欠金额每日加收0.2%的滞纳金。若乙方逾期60日尚未缴清拖欠的土地使用权租金及滞纳金的，则视乙方违约，甲方有权提前终止合同并无偿收回租赁宗地，地上建构物及附属设施无偿归甲方所有。

4、合同履行保证金

乙方须自合同签订之日起15日内向甲方交纳120万元(大写：人民币壹佰贰拾万元整)合同履行保证金，否则解除合同，交易保证金视为违约金归出租方所有不做退还。合同履行保证金在合同期满且乙方搬离租赁宗地完成物业移交、经双方确认无异议后，甲方在15日内将合同履行保证金无息一次性退还给乙方。本合同履约保证金不得用于租赁期满前抵付土地使用权租金。

5、租赁宗地移交

甲方于合同签订之日移交租赁宗地给乙方，交付租赁宗地标准为按现状交付。乙方需自行踏勘租赁宗地现场，乙方可根据实际需要自行平整，并承担由此产生的所有费用。

6、租赁宗地开发要求

(1) 租赁宗地产业类别要求

乙方必须在租赁宗地生产经营普通货物仓储服务、五金、机械、汽配、电子信息、新能源、智能安全、新材料、新一代电子信息、生命电子、医疗器械等相关业务。

(2) 规划指标与建设要求

1) 乙方同意按规划用途开发利用租赁宗地，建筑标准及施工要求按丹灶镇相关规定及有关部门审批的规定执行，并以租赁宗地的规划条件[编号：(南海区)规划条件(2024)0215号]规定的各项经济技术指标为本宗地建设依据。

2) 乙方在租赁宗地上加盖建筑物的必须到相关部门办理项目备案，依法报建后方可施工。同时乙方须移交一套完整的经审批通过的报建及验收资料给甲方备存。

3) 开竣工要求

乙方承诺自签订本合同之日起12个月内取得本宗地建筑工程施工许可证并正式开工建设；自签订本合同之日起36个月内完成全部建设工程并通过竣工验收。若由于甲方原因导致延期开竣工的，则时间相应顺延。

开工日期：指依法取得南海区住建部门批准的施工许可证，以施工许可证发证日作为动工日的认定依据。

竣工之日：宗地开发完毕后，竣工日以取得最后一期建设工程单位竣工验收备案表的竣工验收日期为准。

4) 固定资产投资要求：乙方须在本租赁宗地范围内累计投入的固定资产投资不低于人民币4000万元。固定资产投资乙方须自签订土地租赁合同之日起四年内完成(乙方委托具备资质的第三方机构出具的报告为审核依据)。固定资产投资指建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资，但不包括土地使用权租赁价款等。

5) 税收要求：乙方为丹灶镇外独立法人企业的，须在签订本合同之日起30日内在丹灶镇内成立全资独立的项目法人企业，承诺该项目法人企业自项目整体竣工验收后次年的完整会计年度开始，连续3个完整会计年度在租赁宗地范围内生产经营产生的累计纳税额不低于900万元，且每个会计年度纳税额不低于300万元(纳税额指实缴企业所得税和增值税，其中增值税不包含出口免抵退汇总申报的免抵税额和免抵调库税额)；如乙方已为丹灶镇内独立法人企业的，须承诺自项目整体竣工验收后次年的完整会计年度开始，连续3个完整会计年度在租赁宗地范围内生产经营产生的累计纳税额，其增加的纳税额相比2023年度税收不低于900万元，且每个会计年度增加的纳税额相比2023年度税收不低于300万元。每个会计年度纳税额以税务部门开具的完税证明或承租方委托具有资质的第三方会计师事务所出具对应的专项报告为审核依据，证明纳税额的完税证明或专项报告须于税收考核年的次年5月1日前提提供。在约定考核期限内因非乙方原因造成纳税额不达标的，乙方可在到期前60日内，向甲方提出延期申请，经甲方同意延期的，其约定考核期限相应顺延，但延期考核期限不得超过三个月，且同意延期内产生的纳税额不列入下一年度的考核和统计范围，纳税额考核和统计时间相应顺延。如承租方在3个完整会计年度或同意延期的期限内任一年度中未达到上述税收要求的，乙方在该自然年税收核算完毕之日起30日内须一次性向甲方支付每个自然年的约定税收最低值(即300万元)与当年已缴税收额的差额作为违约金。

7、甲方的权利义务

(1) 租赁期间，甲方配合提供相关所需资料协助乙方办理地块内建筑报建，水、电管线报装等有关手续，所需的一切费用由乙方负责承担。

(2) 租赁期间，甲方和有关部门有权对租赁宗地上的建筑物进行定期的安全生产检查，检查时乙方应配合和自觉接受甲方或相关部门的检查。

8、乙方的权利义务

(1) 乙方对租赁宗地享有管理权及使用权，乙方取得土地后需要转租的，意向承租部分或者全部土地的企业，首先向丹灶镇经济发展办提出申请，经经济发展办核准符合产业类型和规模以上独立法人工业企业的要求后，由乙方向甲方提出书面申请，经甲方同意后签订转租合同。未经甲方书面同意，乙方不得以任何形式将本宗地转租或抵押土地给第三者使用。否则，甲方有权解除合同，没收乙方的合同履行保证金并有权要求乙方赔偿由此引起的一切损失。

(2) 乙方负责投入资金对租赁宗地进行开发建设，一切测量规划报建费、社会规费及经营等所需要的税费由乙方负责，甲方只提供必要的协助。

(3) 乙方必须依法生产经营，在丹灶镇缴纳企业生产经营的有关税费。

(4) 租赁期间，乙方的法人或组织名称变更、依法中止、合并或分立的必须书面通知甲方，经甲方书面同意后本合同可由依法取得租赁宗地及地上附着物使用权的独立法人继续履行并办理租赁宗地使用权变更登记。

(5) 乙方完成建设工程竣工验收备案(须提供建设工程单位竣工验收备案表作为佐证)之日起12个月内将租赁宗地内所有已报建建构物的不动产权证办理至丹灶镇西城社区西城经济联合社名下并承担一切办证费用，所办理的不动产权证由甲方保管。

9、违约责任

(1) 甲方违约责任

1) 租赁期间，甲方未与乙方协商一致不得中途收回出租的全部或部分租赁宗地(国家、当地镇级及以上政府征收除外)，否则视甲方违约，届时由具有资质的评估机构对建筑物及附属设施等在解除合时的市场价值进行评估，甲方以评估价格对乙方进行补偿，其中对乙方兴建的建筑物及附属设施的补偿标准为按建筑物及附属设施的补偿费*合同剩余期限/合同期限。甲方支付补偿款后有权收回该地块和建筑

物及附属设施，乙方须保证被收回的建筑物、构筑物、装修物及附属设施、线路、水电设备、消防设施、吸排水管道等能正常运作和畅通使用，乙方已缴交的土地租金按实际使用的时间计算退回未使用部分的租金，甲方无息返还合同履行保证金给乙方。

(2) 乙方违约责任

1) 租赁期间，乙方未与甲方协商一致中途终止合同或违反本合同规定的，视乙方违约，甲方已收的合同履约保证金和土地使用权租金不作退回，甲方不对乙方任何关于场地平整、建筑物、设备等进行补偿，无偿收回租赁宗地和地上的建筑物及追究相关法律责任。

2) 租赁期间，如乙方违反本合同中第十条第二款第3项中开竣工要求的约定，视为乙方违约。乙方须自收到甲方确认其违约的书面通知后30日内，每逾期1日，乙方须按照每日1000元标准向甲方支付违约金。如未如期开工，违约金计算至乙方实际开工之日为止；如未如期竣工，违约金计算至乙方取得竣工验收备案表的竣工验收日期为止。如乙方自签订合同之日起36个月内未能取得开工文件的，甲方有权终止合同，没收乙方履约保证金，无偿收回租赁宗地。

3) 租赁期间，如乙方未能按照本合同完成固定资产投资要求的，乙方须自收到甲方确认其违约的书面通知后30日内向甲方一次性支付未完成的固定资产投资差额作为违约金。

4) 租赁期间，若乙方有违反本合同中税收要求的约定，视为乙方违约，乙方在该自然年税收核算完毕之日起30个工作日内须一次性向甲方支付每个自然年的约定税收总额最低值(即300万元)与当年已缴税额的差额作为违约金。

5) 如乙方在租赁期间与合同以外第三方产生争议或法律纠纷(包括但不限于劳动争议、合同纠纷等)的导致甲方作为出租方为其承担了法律责任的，视为乙方违约，应当向甲方支付甲方为乙方对外承担法律责任款项的两倍作为违约金，该违约金不足以弥补甲方损失(包括直接损失、承担法律责任的款项、甲方维权支出等)，还应当对甲方承担赔偿责任。此种违约行为出现超过1次的，甲方有权解除合同并无偿收回租赁宗地，地上建构筑物及附属设施无偿归甲方所有。

10、租赁期间，如因国家、镇级及以上政府需要征收租赁宗地的，双方必须无条件服从，本合同自动解除，乙方应在规定时间内搬迁。甲方须无息退还乙方合同

履约保证金，并按照乙方当年使用租赁宗地的时间退回未使用部分的土地使用权租金。征用单位所支付的土地补偿费归甲方所有；机械设备、办公设备、装修、水电设施等补偿归乙方所有；乙方兴建的地上建筑物的补偿费由甲乙双方按比例分成，乙方的占有比例为：建筑物的补偿费×合同剩余期限/合同期限，甲方占有比例为：建筑物的补偿费×合同已履行期限/合同期限。其他未提及的补偿按届时征收办法执行，甲方不另行补偿。

11、本合同一式三份，自甲乙双方签名盖章之日起生效，甲乙双方各执一份，佛山市南海区丹灶镇公共资源交易所执一份，均具有同等的法律效力。

四、本次交易对公司的影响

本次合同的签订有利于公司进一步增加土地储备，符合公司战略发展方向，有利于提升公司核心竞争力，上述租赁土地主要用于公司仓储业务，符合公司整体经营需求，符合公司及全体股东的利益；不存在损害公司和全体股东利益，特别是中小股东利益的情况，不会对本年度公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

五、风险提示

由于租赁合同期限较长，超过20年，根据《民法典》第七百零五条规定，租赁期限不得超过二十年。超过二十年的，超过部分无效。若相关监管部门或出租方主张超过20年的合同无效，则公司超出20年部分的租赁合同不受法律保护，存在超20年后被迫转移生产经营场所的风险。同时，如租赁合同在履行过程中遇相关法规政策变更、自然灾害等不可预见或不可抗力因素影响，则存在合同解约的风险。公司将根据后续进展情况，及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

六、备查文件

1、《建设用地使用权租赁合同书》。

特此公告。

广东炬申物流股份有限公司董事会
2024年8月2日